



Mieux vivre l'immobilier

janvier 2014

Loi n° 2013-1278 de finances pour 2014

FISCALITE

La Loi n° 2013-1278 de finances pour 2014, a été publiée au JO le 30 décembre.

Après l'exposé du nouveau barème d'impôt sur le revenu, nous étudions ici les mesures intéressant les professionnels de l'immobilier :

- Les plus-values résultant des cessions immobilières (*art.27*)
- Les travaux de performance énergétique :
 - Le crédit d'impôt développement durable (*art. 74 et arrêté du 29/12/2013 publié au JO du 31/12/2013*)
 - L'éco-prêt à taux zéro (*art.74*)
 - L'éco-prêt et syndicat des copropriétaires : publication des textes (*Décret n°2013-1297 du 27/12/2013 et arrêté du 27/12/2013*)
 - La TVA : taux réduit de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements achevés depuis plus de deux ans (*art. 9*)
- La faculté des départements de relèvement temporaire du taux des droits de mutation à titre onéreux – DMTO - (*art. 77*)
- Les valeurs locatives cadastrales (*art. 84, 85, 86*)
 - Le report de la majoration automatique de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles en zones tendues
 - La constatation annuelle des changements
 - Les coefficients de revalorisation forfaitaire pour 2014
- La taxe d'aménagement de certains locaux (*art.90*)



➤ Nouveau barème d'impôt sur le revenu (article 2, I-1°)

Les tranches du barème de l'impôt sur le revenu ont été "gelées" ces deux dernières années.

En 2014, la loi de finances revalorise les limites de l'ensemble des tranches du barème de l'impôt applicable aux revenus 2013. La revalorisation est opérée dans la même proportion que la hausse prévisible de l'indice des prix hors tabac pour 2013, soit 0,8%.

Le barème progressif par tranche est le suivant (pour un quotient familial d'une part, avant application du plafonnement des effets du quotient familial) :

Fraction du revenu imposable (une part)	taux
N'excédant pas 6 011 €	0 %
De 6 011 € à 11 991 €	5,5 %
De 11 991 € à 26 631 €	14 %
De 26 631 € à 71 397 €	30 %
De 71 397 € à 151 200 €	41 %
Supérieur à 151 200 €	45 %

➤ Réforme des plus-values immobilières (article 27)

1. Cession de terrains à bâtir : selon la décision du Conseil constitutionnel, maintien de l'abattement pour durée de détention

L'article 27, I-A-1° initial de la loi supprimait tout abattement et par suite toute exonération pour durée de détention pour les terrains à bâtir et droits s'y rapportant.

Mais, le Conseil constitutionnel a censuré cette disposition pour rupture de l'égalité devant les charges publiques.

Par conséquent, les plus-values résultant de cession de terrains à bâtir continuent de bénéficier d'un abattement pour durée de détention. Cet abattement de 2%, 4% ou 8% pour chaque année de détention au-delà respectivement de la 5^e, 17^e ou 24^e année conduit à une exonération totale au bout de 30 ans.

Pour les cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont identiques à celles applicables pour les cessions réalisées du 1^{er} février 2012 au 31 août 2013, pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières afférentes à ces biens tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux.

A cet égard, il s'agit des terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières, définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

Pour plus de précisions sur le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention des cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013, il convient donc de se reporter au **I-D-2-a § 90 et 100 du BOI du 9 août¹** (BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809 – circulaire UNIS du 20 août 2013).

¹ Circulaire UNIS du 20 août 2013 – sur le site de l'UNIS

2. Cession d'immeuble autres que les terrains à bâtir : la loi donne une base légale au dispositif en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2013 (BOI du 9 août 2013)

L'article 27 de la loi de finances pour 2014 légalise le dispositif mis en place depuis le 1^{er} septembre 2013 par voie d'instruction administrative : nouvelles modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention et institution d'un abattement temporaire de 25 % (BOI en date du 9 août 2013²).

- **Abattement pour durée de détention**

Pour les cessions de biens autres que les terrains à bâtir, intervenues à compter du 1^{er} septembre 2013, il faut bien distinguer :

- l'abattement pour durée de détention pour l'impôt sur le revenu,
- de l'abattement pour les prélèvements sociaux.

S'agissant de l'**impôt sur le revenu**, l'exonération totale sera acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans (au lieu de trente ans).

Concernant les **prélèvements sociaux**, la loi de finances pour 2014 prévoit une exonération totale à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Entrée en vigueur : 1^{er} septembre 2013

- **Abattement exceptionnel de 25 %**

Principe : cessions intervenant du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014

Un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué sur les plus-values nettes imposables après prise en compte de l'abattement pour durée de détention (pour l'impôt sur le revenu ainsi que pour les prélèvements sociaux).

Prolongation de l'abattement pour la cession d'un bien immobilier situé dans l'une des communes où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants (CGI : art. 232 / Liste des communes en annexe du décret n°2013-392 du 10 mai 2013 – circulaire UNIS du 24 mai 2013) :

L'abattement exceptionnel s'appliquera :

- **Aux cessions intervenues entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2014 ;**
- **Et aux cessions intervenues entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2016, dès lors qu'une promesse de vente a acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014.**

Cette prolongation de l'abattement exceptionnel est toutefois conditionnée par la **mention obligatoire, dans l'acte authentique d'acquisition**, de l'engagement par l'acquéreur à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des logements dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée par le coefficient d'occupation des sols applicable, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Si l'acquéreur ne respecte pas cet engagement, il encourt une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

² Circulaire UNIS du 20 août 2013 – sur le site de l'UNIS

➤ Recentrage du Crédit d'impôt développement durable (CIDD) et de l'éco-PTZ sur les rénovations lourdes (article 74)

1. Un CIDD simplifié et recentré sur la rénovation thermique

Le CIDD reste applicable jusqu'au 31 décembre 2015.

Les modalités de calcul de l'avantage sont simplifiées : les 10 taux jusqu'ici en vigueur sont remplacés par 2 nouveaux taux.

Le dispositif est recentré sur l'isolation thermique, et la réalisation d'un bouquet conditionne désormais l'application du dispositif avec toutefois un tempérament pour les contribuables modestes.

- **Dépenses concernées : article 74 de la LF 2014 et arrêté du 29 décembre 2013 publié au JO du 31/12/2013**

Dépenses supprimées à compter du 1^{er} janvier 2014

Le CIDD est recentré sur les dépenses d'isolation thermique et d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable qui ne font pas l'objet d'autres mesures de soutien public.

Ont donc été exclus du bénéfice de l'avantage fiscal :

- les équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales ;
- les équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil dans la mesure où ils sont déjà subventionnés par le tarif garanti de rachat de l'énergie par ERDF.

L'article 18 bis de l'annexe IV du CGI est modifié par arrêté pour tenir compte de ces changements. Dans le même temps, le texte réglementaire rend plus exigeant les critères d'éligibilité des chaudières, autres que celles à condensation, et des pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude.

Dépenses formant un bouquet de travaux : le principe

Afin de favoriser les rénovations lourdes qui permettent une amélioration significative et globale de la performance énergétique des logements, la réalisation d'un bouquet de travaux devient le principe.

Pour certaines de ces dépenses, l'administration n'accepte de les inclure dans le bouquet que si elles atteignent une certaine importance (BOI6R6RICI-280-10-30 n°640 : IRPP-IV-4490).

A compter du 1^{er} janvier 2014, pour bénéficier de l'avantage fiscal, le contribuable devra réaliser des dépenses relevant d'**au moins deux** des catégories suivantes :

- acquisition des matériaux **d'isolation thermique des parois vitrées** ;
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques des **murs** dans la limite d'un plafond de dépense par mètre carré (que les parois opaques soient isolées par l'intérieur ou l'extérieur, ces travaux doivent conduire à isoler au moins 50 % de la surface totale des murs du logement donnant sur l'extérieur);
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des **toitures** dans la limite d'un plafond de dépense par mètre carré (ces travaux doivent conduire à isoler l'ensemble de la toiture) ;
- acquisition de chaudières ou d'équipements de **chauffage ou de production d'eau chaude** fonctionnant au bois ou autres **biomasses** ;
- acquisition d'équipements de production d'**eau chaude sanitaire** utilisant une **source d'énergie renouvelable** ;
- acquisition de **chaudières à condensation**, de chaudières à **micro-cogénération gaz** et d'équipements de **production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable** ou de **pompes à chaleur** à l'exception de celles mentionnées aux deux alinéas précédents.

4

Dépenses réalisées par des personnes de condition modeste : exception

Il est toutefois possible, uniquement pour les ménages les plus modestes, de réaliser une seule action pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Il s'agit des ménages qui bénéficient du plafonnement de la taxe d'habitation, c'est-à-dire que sont concernées les personnes dont le **revenu fiscal de référence de l'année n - 2** ne dépasse pas la limite prévue par l'article 1417, II du CGI (RFR N-2 : 25 005 € pour une personne, 35 444 € pour un couple, 40 042 € pour un couple avec un enfant, et 44 640 € pour un couple avec deux enfants).

Exclusion des propriétaires bailleurs

Les bailleurs de logements loués nus à usage d'habitation principale ne bénéficient plus du crédit d'impôt.

A noter : A compter du 1^{er} janvier 2014, les travaux éligibles au CIDD se voient appliquer le taux réduit de TVA à 5,5 %.

- **Étalement de la dépense sur deux ans**

Les personnes, quels que soient leurs revenus, qui souhaitent effectuer des dépenses entrant dans le cadre du bouquet de travaux (décrit ci-dessus), auront la possibilité de réaliser ces dépenses sur une durée de deux années consécutives et non plus d'une seule année.

Dans ce cas, le fait générateur du crédit d'impôt se situera l'année de l'achèvement de ce bouquet de travaux. L'avantage fiscal sera donc attribué au titre de l'impôt sur le revenu de la seconde année. Pour ce faire, le contribuable ne devra pas avoir demandé le bénéfice du crédit d'impôt la première année.

- **Taux du crédit d'impôt**

Les 10 taux applicables en 2013 sont remplacés par 2 taux :

- 15 % lorsque la dépense est réalisée dans le cadre d'une action seule, sous réserve que les revenus du ménage soient en deçà des plafonds de ressources mentionnés ci-dessus ;
- 25 % lorsque la dépense est réalisée dans le cadre d'un bouquet de travaux, et ce, quelles que soient les ressources du ménage.

Un contribuable sous le seuil de ressources peut tout à fait décider de bénéficier du taux majoré en engageant deux types d'action dans le cadre du bouquet de travaux.

Entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2014

En ce qui concerne les équipements supprimés du dispositif, une instruction administrative serait éventuellement susceptible de prévoir des mesures transitoires.

Pour l'étalement des dépenses sur deux ans, l'entrée en vigueur est également à compter du 1^{er} janvier 2014. Ainsi le contribuable pourra opter pour l'étalement à compter de cette date afin de bénéficier du crédit d'impôt au titre de l'année 2015 sur l'ensemble des dépenses réalisées en 2014 et 2015, avec un effet sur son impôt sur le revenu 2015 payé en 2016.

2. Eco-prêt à taux zéro

- **Prorogation de deux ans : jusqu'au 31 décembre 2015**

L'éco-PTZ qui devait prendre fin au 31 décembre 2013 est prorogé de 2 ans, en cohérence avec la durée d'application du CIDD, soit jusqu'au 31 décembre 2015.

- **Qualification de l'entreprise qui réalise les travaux : attente d'un décret**

Pour pouvoir obtenir un éco-PTZ, les travaux éligibles à ce prêt devront obligatoirement être réalisés par des entreprises respectant des critères de qualification.

Les décrets fixant les critères de qualification des entreprises restent à publier.

- **Cumul de l'éco-PTZ et du CIDD : toujours possible sous conditions de ressources modifiées**

L'article 74, II-3° de la loi remplace le plafond unique de 30 000 € par un plafond dont le montant, directement fixé par la loi et non plus par décret, dépend de la composition du foyer fiscal.

Pour les offres d'avances émises à compter du 1^{er} janvier 2014, le cumul s'applique si les revenus de l'emprunteur n'excèdent pas :

- 25 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;
- 35 000 € pour un couple soumis à imposition commune
- auxquels il convient de rajouter 7 500 € supplémentaires par personne à charge.

3. Travaux de performance énergétique réalisés par un syndicat de copropriétaire : les textes permettant l'octroi d'éco-PTZ aux syndicats des copropriétaires sont parus

A compter du 1^{er} janvier 2014, des éco-PTZ vont pouvoir être consentis aux syndicats des copropriétaires.

Les textes conditionnant la mise en œuvre de l'ouverture de ce dispositif à leur profit, opérée par la dernière loi de finances rectificative pour 2011, ont été publiés au Journal officiel du 31 décembre.

Le décret adapte les dispositions réglementaires existantes et l'arrêté définit notamment le type des formulaires devant être remis par les établissements de crédit pour l'octroi du financement.

Décret. n° 2013-1297, 27 déc. 2013 : JO, 31 déc.

Arrêté. 27 déc. 2013, NOR : ETL1325459A : JO, 31 déc.

- **TVA – taux réduit 5, 5 % : extension du bénéfice aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements achevés depuis plus de deux ans (article 9 – nouvel art. 278 - 0 ter du CGI)**

Actuellement, les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux bénéficient du taux intermédiaire (CGI art. 279-0 bis).

Rappel : le taux intermédiaire est de relevé de 7 % à 10 % à compter du 1^{er} janvier 2014³.

L'article 9 de la loi de finances pour 2014 étend le bénéfice du taux réduit de 5,5 % aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Cette disposition est codifiée sous un nouvel article 278 – 0 ter du CGI.

Le régime est calqué sur celui prévu par l'article 279 – 0 bis du CGI qui soumet au taux intermédiaire les travaux portant sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

- **Locaux concernés**

Le taux réduit de 5,5 % concerne les travaux réalisés dans les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

- **Qualité du client**

Le taux réduit de 5,5 % s'applique, toutes autres conditions étant remplies, quelle que soit la qualité du preneur des travaux : personne physique ou morale (propriétaire – syndicat des copropriétaires – locataires).

- **Travaux concernés**

Il s'agit des travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements.

Sont visés les travaux portant sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au crédit d'impôt pour le développement durable (CIDD) (CGI, art. 200 quater, 1), sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés par arrêté du ministre chargé du budget (CGI, art. 278-0 ter nouv.).

Les matériaux et équipements sont les suivants :

- les chaudières à condensation (CGI, art. 200 quater, 1, b, 1°) ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur (CGI, art. 200 quater, 1, b, 2°) ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques et les matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire (CGI, art. 200 quater, 1, b, 3°) ;
- les appareils de régulation de chauffage (CGI, art. 200 quater, 1, b, 4°) ;
- les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, à l'exception des équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire (CGI, art. 200 quater, 1, c) ;
- les pompes à chaleur spécifiques, autres que air/air dont la finalité essentielle est également la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire (CGI, art. 200 quater, 1, c) ;
- les dépenses de pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques (CGI, art. 200 quater, 1, c) ;
- les équipements de raccordement à un réseau de chaleur (CGI, art. 200 quater, 1, d) ;
- les chaudières à micro-génération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovoltampères par logement (CGI, art. 200 quater, 1, g).

³ Voir commentaire de l'article 21 de la loi de finances rectificatives pour 2013 qui prévoit une mesure de tolérance, sous conditions, pour les travaux ayant fait l'objet d'un devis avant le 31 décembre 2013 et circulaire UNIS sur la réforme des taux de TVA

Les travaux induits qui leur sont indissociablement liés pourront également bénéficier du taux réduit. Ils seront définis par la doctrine administrative.

Le ministre du Budget a précisé que sont visés les travaux indispensables consécutifs aux travaux de rénovation thermique et énergétique.

Il ne s'agit pas des travaux d'ordre esthétique comme, par exemple, l'habillage d'un insert ou la pose de papier peint.

Les travaux induits relèvent nécessairement de l'un des trois objectifs suivants :

- être indispensables pour atteindre les performances intrinsèques des matériaux et équipements ;
- être indispensables pour conserver les fonctionnalités initiales du bâtiment ;
- permettre de maintenir dans le temps les performances énergétiques des équipements ou matériaux mis en œuvre.

Il peut s'agir, par exemple, après la pose d'un isolant, de la remise en état des installations d'électricité et de plomberie, y compris du remplacement des prises électriques, de télévision et de téléphone. Pour bénéficier du taux de 5,5 %, les travaux induits devront figurer sur la même facture que les chantiers auxquels ils sont liés (Sénat, 23 nov. 2013).

- **Travaux exclus**

Le taux de droit commun continue de s'appliquer aux travaux réalisés sur une période de 2 ans :

- soit qui concourent à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257,
- soit, à l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants est augmentée de plus de 10 %.

- **Modalités d'application**

Les modalités d'application du taux réduit aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique sont calquées sur celles prévues dans le cadre du dispositif de l'article 279-0 bis du CGI.

Le client devra remettre au prestataire une **attestation**, mentionnant que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans, qu'il est affecté à un usage d'habitation et que les travaux ne concourent pas à la production d'un immeuble neuf ou n'aboutissent pas à une augmentation de surface de plus de 10 % . Cette attestation devra également préciser la nature des travaux de rénovation énergétique réalisés.

Le client devra **conserver copie de cette attestation**, ainsi que les factures ou notes émises par le prestataire, jusqu'au **31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation des travaux**.

Le preneur sera **solidairement tenu au paiement du complément** de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

Le prestataire doit conserver cette attestation à l'appui de sa comptabilité.

Entrée en vigueur

Le taux de 5,5 % est applicable aux **travaux pour lesquels la taxe est exigible à compter du 1^{er} janvier 2014**.

➤ **Faculté temporaire pour les départements d'augmenter les droits de mutation à titre onéreux - DMTO (article 77)**

Afin de pallier les difficultés actuelles des départements à financer les dépenses de solidarité (RSA, prestation de compensation de handicap, etc.), l'article 77 de la loi de finances pour 2014 prévoit d'autoriser **les conseils généraux à relever temporairement le taux** du droit départemental sur les **actes civils et judiciaires translatifs de propriété ou d'usufruit** de biens immeubles à titre onéreux.

Actuellement, ce taux ne peut pas dépasser 3,80 % (ni être inférieur à 1,20 %).

Exceptionnellement, pour les cessions conclues entre **le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016**, ce taux pourra être porté jusqu'à **4,50 %**.

La date d'entrée en vigueur du relèvement du taux dépend de la date de la notification de la délibération du conseil départemental aux services fiscaux :

- Lorsque la délibération aura été notifiée au plus tard le 15 avril 2014, ou entre le 1^{er} décembre 2014 et le 15 avril 2015, à compter du premier jour du deuxième mois suivant la notification de la délibération du conseil général ;
- Lorsque la délibération aura été notifiée entre le 16 avril et le 30 novembre 2014, à compter du 1^{er} janvier 2015

A compter du 1^{er} mars 2016, le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement sera à nouveau celui en vigueur avant la mise en œuvre de l'augmentation, sauf délibération expresse contraire notifiée aux services fiscaux au plus tard le 31 janvier 2016.

➤ **Valeurs locatives cadastrales (articles 84, 85, 86)**

1. Report de la majoration automatique de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles en zones tendues (art. 84)

L'article 1396, II du CGI prévoit actuellement une majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, pour le calcul de la part de la taxe foncière sur les propriétés non bâties qui revient aux communes ainsi qu'à certains établissements publics de coopération intercommunale dont elles sont membres.

Cette majoration est **en principe facultative**.

Applicable à la valeur locative cadastrale des terrains situés dans les zones urbaines ou certaines zones à urbaniser, elle résulte d'une délibération du conseil municipal prise avant le 1^{er} octobre d'une année, pour être applicable l'année suivante. Elle est égale à une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré.

Mais, elle est **applicable automatiquement dans les communes concernées par la taxe sur les logements vacants**, à compter des impositions dues au titre de 2014⁴.

Elle est égale dans ce cas à 25 % du montant de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, plus une majoration de 5 € par mètre carré pour les impositions dues au titre des années 2014 et 2015, et de 10 € par mètre carré pour les impositions dues au titre de 2016 et des années suivantes. Pour ce calcul la valeur locative cadastrale des terrains concernés est retenue après application de l'abattement forfaitaire de 20 %.

⁴ Le caractère automatique de la majoration dans certaines communes a été institué par l'article 28 de la loi 2012-345 du 14 mars 2012 (première loi de finances rectificatives pour 2012. Son montant a été renforcé par l'article 82 de la loi 2012-1509 du 29 décembre 2012, de finances pour 2013).

Pour la liste des communes concernées par la taxe sur les logements vacants : art. 232 CGI – annexe du décret du 10 mai 2013 – voir circulaire de l'UNIS du 24 mai 2013)

L'article 84 de la loi de finances pour 2014 **reporte d'un an l'entrée en vigueur du caractère automatique de la majoration**, qui **s'appliquera pour la première fois aux impositions dues au titre de 2015**.

Par mesure de coordination, le montant de la majoration est fixé à 5 € par mètre carré en 2015 et 2016, puis à 10 € par mètre carré à compter de 2017 (auquel il convient d'ajouter 25 % du montant de la valeur cadastrale).

Les délibérations des communes portant instauration d'une majoration au titre des impositions dues au titre de 2014 continuent de produire leurs effets.

A compter de 2015, seules les délibérations portant sur des zones où la majoration reste facultative continueront de produire leurs effets.

Sont **expressément exclus de la majoration obligatoire et facultative**, les **terrains à usage agricole**, c'est-à-dire, appartenant ou donnés à bail à un agriculteur relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole.

2. Constatation annuelle des changements (art. 85)

L'administration fiscale met annuellement à jour **la valeur locative des propriétés bâties ou non bâties** pour tenir compte des changements qui les affectent (CGI : art. 1517). L'article 1517, I-I du CGI précise que les **changements de caractéristiques physiques ou d'environnement** des propriétés ne sont pris en compte que lorsqu'ils entraînent une modification de **plus d'un dixième de leur valeur locative**.

L'article 85 de loi de finances pour 2014 **supprime le seuil de 10 %**, les **changements de caractéristiques physiques ou d'environnement seront pris en compte « au fil de l'eau »**⁵.

1. Coefficients de revalorisation forfaitaire pour 2014 (art. 86)

L'article 86 de la loi reconduit, pour les impositions 2014 les mesures habituelles de **revalorisation forfaitaire** des valeurs locatives foncières servant de base aux impôts directs locaux.

Les coefficients de revalorisation pour l'année 2014 sont fixés à 1, 009 pour l'ensemble des propriétés bâties et non bâties

➤ **Taxe d'aménagement de certains locaux**

L'article L.331-9 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France, d'exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, certaines catégories de construction et d'aménagement.

La loi de finances pour 2014 étend les cas d'exonération facultative aux abris de jardin soumis à déclaration préalable (c'est-à-dire de plus de 5 m²) ainsi qu'aux locaux à usage artisanal.

⁵ Les changements de caractéristiques physiques ou d'environnement n'ont pas être déclarés, ils sont constatés d'office par l'administration à partir d'informations diverses (constatation sur place, déclarations de revenus....)